884/12

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.050:

xxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning (home Køberforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på gulv i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb, ligesom forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1910. Efter det oplyste overtog klageren ejendommen midt i november 2010. Kontantprisen udgjorde 1,82 mio. kr. Ifølge købsaftalen fik klageren et kontant prisnedslag på 278.000 kr. i forbindelse med handelen (den nærmere årsag hertil fremgår ikke af købsaftalen). Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/8 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A
… Gulve under væg-til-væg tæpper i entré, kælderrum og			

værelse på 1. sal er ikke besigtiget.
…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
… Bygningen har gennemgået en del ombygninger delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er i områder af varierende kvalitet.
Vedligeholdelsesstanden er under middel."

Den 7/12 2010 anmeldte klageren flere forhold til selskabet, men alene forholdet vedrørende gulvet ses at være omfattet af klagen til nævnet. For så vidt angår gulvet oplyste klageren: "Da jeg fjernede gulvtæppet i entré er der store rådskader i gulvet v. hoveddør (sandsynligvis grundet utæt hoveddør engang) - (intet nævnt i tilstandsrapport)".

Selskabet lod bygningstaksator besigtige forholdet den 13/12 2010. På baggrund heraf afviste selskabets taksator forholdet ved brev af 29/12 2010 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Efter, at du har overtaget ejendommen, har du fjernet et spånpladegulv i forgang og har opdaget, at der herunder er udtørrede rådskader i de gamle gulvbrædder som støder op mod indgangsdør.
Ved min besigtigelse kunne det konstateres, at rådskaden var meget gammel og sandsynligvis stammer fra en tidligere utæt indgangsdør.

Skaden afvises under henvisning til:
Forsikringsvilkår …
Afs. 4B Hvilke skader dækker forsikringen.
…
Supplerende begrundelse for afslag:
At der er gamle rådskader under et nyere spånpladegulv, er ikke en aktuel bygningsskade. Forholdet giver ikke nærliggende risiko for skader og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

På grund af utilfredshed med afgørelsen anmodede klageren den 13/1 2011 selskabet om at revurdere sagen.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sit afslag ved brev af 7/2 2011 til klageren.

Den 23/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Forsikringsselskabet har to forskellige begrundelser for afslag i de to afgørelser. Jeg er uenig i begge.

Der er vedlagt nogle tidl. kendelser som dog ikke ligner min situation.

Kort fortalt mener jeg at have købt et hus hvor rådne gulve er gemt under spånplader (bare lagt uden lægter eller noget) ikke repareret!!

Derudover mener jeg IKKE at gulvet kan anvendes som undergulv - da det nærmest er tæret op.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At de vil dække omk. ved lægning af nyt gulv."

Selskabet har heroverfor i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunde er i tilstandsrapporten orienteret om reparationer**
…
Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten er vores kunde gjort opmærksom på, at undergulvet i entreen ikke er besigtiget, og kan derfor ikke umiddelbart forvente, at undergulvet kan anvendes alene. Vores kunde er også blevet gjort opmærksom på, at en evt. reparation udført af sælger kan være af varierende kvalitet.

Hvis vores kunde har haft et ønske om, at undergulvet i entreen kunne anvendes alene, burde det have været undersøgt forud for handlens indgåelse, eller der burde være taget forbehold for gulvets tilstand.

Ejendommen er købt med væg-til-væg tæpper i gangen, og det kan fortsat anvendes som undergulv til et væg-til-væg tæppe, når der igen er lagt de masonitplader, som er fjernet af vores kunde.

Vores kunde har fået et nedslag i købsprisen på 278.000 kr. Nedslaget må i et vist omfang skyldes ejendommens stand.
…
Bræddegulvet betragtes som undergulv
Når vores kunde har overtaget bygningen med væg-til-væg tæppe betragtes bræddegulvet som et undergulv.

Det forhold at vores kunde ikke har kunnet fjernet den gulvbelægning, som huset havde, da hun overtog ejendommen og anvende undergulvet som en færdig gulvbelægning, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når det underliggende gulv stadig kan fungere som undergulv med den konstruktion, som huset havde ved vores kundes overtagelse.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Gulvet var ved overtagelsen fuldt funktionsdygtigt, når man sammenligner med en tilsvarende ejendom med samme alder (ca. 100 år).

Med pladebelægningen var gulvet stabilt, og de nedbrudte underliggende bræddeender medførte ikke nogen betydning for gulvets bæreevne.

At gulvets bæreevne ved en fjernelse af pladerne nu er blevet ringere skyldes alene vores kundes ændring af konstruktionen. En ændring der er sket efter vores kunde har overtaget ejendommen.

Det forhold, at vores kunde har ønsket at ændre gulvbelægningen i entreen, er ikke et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Da der ikke ved vores kundes overtagelse har været en bygningsskade som beskrevet i vilkårenes punkt 4 B, er forholdet allerede af denne grund ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 A.

Forholdet går desuden ikke væsentligt ud over, hvad der kan forventes med oplysningerne i tilstandsrapporten.
…
Hvis der havde været en skade, er der stadig tale om et undergulv
Da bræddegulvet fungerer som et undergulv, gør vi for god ordens skyld opmærksom på, at havde der været tale om en dækningsberettiget skade, ville forsikringen dække en reparation af enderne, så gulvet igen kunne fungere som undergulv for plader og væg-til-væg tæppe/vinyl.

Udbedringsprisen på en sådan reparation vil under alle omstændigheder ligge væsentlig under selvrisikobeløbet.

Men da der ikke er tale om et forhold, der vil udvikle sig, kan gulvet stadig fungere som undergulv, og vi kan derfor desværre ikke tilbyde at dække en reparation af bræddeenderne.

Vi må fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at der er tale om et undergulv, og at vores kunde i tilstandsrapporten har fået oplysning om, at tidligere ejers reparationer ikke kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Der har ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen været tale om en bygningsskade, der nedsatte brugbarheden eller værdien nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom, da undergulvet stadig kan fungere som et undergulv med den konstruktion, som huset havde ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Problemet opstår alene af den årsag, at vores kunde ikke har kunnet fjernet den gulvbelægning, som huset havde, da hun overtog ejendommen og anvende undergulvet som primær gulvbelægning.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse, og kan ikke være vores kunde behjælpelig med etablering af en ny gulvbelægning i gangen."

Hertil har klageren i udateret brev modtaget af nævnet den 3/5 2011 bl.a. bemærket:

"TopDanmark skriver det som om jeg har fjernet en reparation m. spånpladegulv. Der var lagt plader over, samt linoleum Ja, men for at dække skaden, pladerne lå bare tilfældigt under linoleum, var ikke afrettet/lige men svømmede efter det dårlige undergulv. Hvordan det er lavet, kan stadig besigtiges i køkkenet, da det her er lavet på samme tilfældige måde.
Skaderne er gemt ikke udbedret.

Da jeg købte huset var der hylder og skabe i den meget lille entre, og jeg bemærkede ikke hvor slemt det var.

TopDanmark skriver at de ikke mener der er fare for at skaden forværrer sig. Det er jeg uenig i. Der kan ikke lægges nyt gulv ovenpå dette undergulv.

Topdanmark ytrer at det må formodes at afslag i pris har at gøre med tilstandsrapport. Det er ikke tilfældet (og sagen underordnet vil jeg tro??)
Men jeg fik afslag igennem, da jeg ikke KUNNE købe for mere og sælger til trods for at vi var enige om at huset var prisen værd, ønskede at gå ned i pris for at kunne købe et andet hus de havde forelsket sig i.

Hvis anden halvdel af side to i Topdanmarks brev har en berigtigelse, kan jeg slet ikke forestille mig en skade der i givet fald VIL være dækket af denne forsikring."

Herefter har selskabet i brev af 25/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har sendt brevet til taksator … for hans kommentarer.

Vi har sendt brevet til taksator … for hans kommentarer.

Her får I taksator … kommentarer
'Vinyl og spånplader var fjernet af [klager] ved min besigtigelse, i forbindelse med hendes renovering af ejendommen. Det har derfor ikke været muligt at besigtige vinylgulvet.

Tidl. ejer har udlagt tynde spånplader for at udjævne og dække et ujævnt og beskadiget plankegulv. Gamle plankegulve hvor der ønskes gulvtæpper eller vinylgulve, skal altid have tynde pladebelægninger ovenpå, idet man ellers kan se og mærke hulningerne i de gamle planker.
[Klager] har købt et hus med vinylgulv i forgang.

Rådskaden stammer fra en tidligere utæt fordør og var ved besigtigelsen udtørret. Der er ingen risiko for, at den vil udvikle sig, fordi der er isat en ny tæt fordør. Den nye fordør skønnes at være 5-10 år gl.
…
Vores kunde har ikke sandsynliggjort fejl ved plader
Vores kunde oplyser nu, at hun ikke finder, at de af sælger udlagte plader har været udlagt korrekt. Da pladerne var fjernet ved taksators besigtigelse, har vi ikke haft mulighed for at tage stilling til dette forhold for vurdering af, om der vedrørende pladerne har været en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Der er dog ikke noget der tyder på, at der har været en skade i henhold til vilkårene, da den bygningssagkyndige ikke har registreret forholdet, ligesom vores kunde først har konstateret forholdet efter hendes overtagelse af ejendommen. Forsikringen dækker endvidere ikke arbejder, der er udført i forbindelse med en planlagt renovering.

Hvis vores kunde kan sandsynliggøre, at pladerne har været pålagt forkert og det har medført en bygningsskade, samt at det ikke har noget med hendes renovering af ejendommen at gøre, skal vi være indforstået med at vurdere forholdet ved pladerne.

Vi må fastholde vores afgørelse vedrørende undergulvet
Sælger har udført en reparation af gulvet, så det kan anvendes som et undergulv for linoleum.

Gulvbrædderne er meget tørre, og der er ikke tale om et forhold, der vil udvikle sig yderligere. Med den tynde pladebeklædning som sælger har valgt at reparere gulvet med, er gulvet stabilt, og der er ikke risiko for bæreevnen.

Det er vores opfattelse, at der er tale om et undergulv og hvor vores kunde i tilstandsrapporten (side 6 og 8) har fået oplysning om, at gulve under fast udlagt belægning/væg-til-væg tæpper ikke er besigtiget og at tidligere ejers reparationer ikke kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Der har ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen været tale om en bygningsskade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen pkt. 4 B, da undergulvet stadig kan fungere som et undergulv med den konstruktion, som huset havde ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Problemet opstår alene på grund af, at vores kunde ikke har kunnet fjernet den gulvbelægning, som huset har haft, da hun overtog ejendommen og anvende- undergulvet som primær gulvbelægning.

Det et nedslag på 278.000 kr. som vores kunde har fået i forbindelse med køb af ejendommen, finder vi fortsat, i et vist omfang må skyldes ejendommens stand.

Vi må fastholde, at der ikke er tale om en skade, der kan dækkes af ejerskifte- forsikringen. Vores afgørelse finder vi svarer til jeres afgørelse i kendelse nr. 46.610 og 71.789."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere kommentarer i breve til nævnet.

Nævnet har set farvefoto af gulvet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller

klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at undergulvet i entréen ikke blev besigtiget af den bygningssagkyndige, og klageren er orienteret herom i tilstandsrapporten. Ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten kunne klageren derfor ikke regne med, at gulvet kunne anvendes som færdig gulvbelægning. Nævnet finder det ikke bevist, at gulvet ikke fortsat kan anvendes som undergulv, når der igen er lagt de masonitplader, som klageren har fjernet. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson